

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на Проведение оценки стоимости имущества АО «Узбекнефтегаз» для
определения базы исчисления налога на имущество

Ташкент-2022г.

1. Общие сведения

1.1. Наименование проекта:

Проведение оценки стоимости имущества АО «Узбекнефтегаз» для определения базы исчисления налога на имущество для последующей экспертизы оценки стоимости объекта недвижимости с целью отражения в финансовой отчетности.

1.2. Заказчик:

АО «УЗБЕКНЕФТГАЗ»

1.3. Предположительные сроки оказания услуг по проекту:

№	Наименование услуг	Место выполнения	Предельный срок выполнения
1	Оценка стоимости имущества недвижимости АО «Узбекнефтегаз» для определения базы исчисления налога на имущество	город Ташкент	В течение 30 дней после заключения договора

Претендент может отразить свое обоснованное видение сроков проекта в подаваемом им технико-коммерческом предложении, если, по его мнению, это приведет к снижению стоимости, либо получению большей ценности для АО «Узбекнефтегаз», даже если это вступает в противоречие сданным техническим заданием.

1.4. Основание для реализации проекта:

- Законодательство об оценочной деятельности, в том числе Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности Республики Узбекистан», Национальные стандарты оценки имущества и другие нормативные акты;

- Положение «О порядке проведения переоценки основных фондов по состоянию на 1 января» (рег. № 1192 от 04.12.2002 г.);

- Налоговый Кодекс Республики Узбекистан.

1.5. Функциональный объем проекта:

Налогооблагаемое имущество АО «Узбекнефтегаз» производственных активов (цехов), приведенных в приложении №1 к настоящему Техническому заданию.

1.6. Страна оказания услуг:

Республика Узбекистан.

1.7. Место (адрес) оказания услуг:

Услуги должны быть оказаны в г.Ташкент, М.Улугбекский р-н, ул. Дурмон йули, 143, 2-тупик с учетом выезда при необходимости на производственные активы, указанные в пп.1.5 настоящего Технического задания.

1.8. Гарантия качества результатов оказания услуг:

Гарантия качества результатов оказания услуг по оценке недвижимости осуществляется в форме защиты стоимости оцененных объектов недвижимости перед сотрудниками кадастровой службы, а также при проведения налоговой проверки (аудита) достоверности оценочных значений налогооблагаемой базы недвижимости оцененных объектов. Также Исполнитель обязан гарантировать защиту результатов проведенной оценки объектов недвижимости при судебных разбирательствах, в случае если в экономическом суде будут затрагиваться вопросы обоснованности и достоверности результатов проведенной оценки.

2. Цели и задачи

2.1. Предоставление отчета об оценке налогооблагаемого имущества АО «Узбекнефтегаз» по состоянию на дату отчётности (01.01.2022 г.), согласно требованиям Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности Республики Узбекистан», Национальных стандартов оценки имущества и других нормативных актов в целях определения текущей стоимости полностью амортизированных объектов недвижимости.

2.2. Предоставление результатов расчетов на основе моделей (Microsoft Excel), используемых при проведении оценки имущества АО «Узбекнефтегаз» в целях дальнейшего определения базы исчисления налога на имущество для последующей экспертизы оценки стоимости объекта недвижимости.

2.3. По результатам оценки Исполнитель должен провести закрывающие встречи с сотрудниками Заказчика, с целью обсуждения всех ключевых допущений, методологии существенных расчетов и требований к информации, необходимой для их расчета.

3. Реализация проекта

В рамках оказания услуг по оценке рыночной стоимости имущества Заказчика, применяемые процедуры должны соответствовать требованиям Закона Республики Узбекистан «Об оценочной

деятельности», Национальных стандартов оценки и других нормативных актов, в целях определения базы исчисления налога на имущество для последующей экспертизы оценки стоимости объекта недвижимости.

После подписания договора между Исполнителем и Заказчиком в соответствии с требованиями законодательства, Заказчик предоставляет полную информацию об оцениваемых объектах имущества. Исполнитель обязан организовать выезд на производственные площадки Заказчика специалистов-оценщиков для физического осмотра и изучения состояния оцениваемых имуществ.

Выезд для проведения оценки Исполнителем осуществляется не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения заявки от Заказчика. Проведение осмотра имущества для оценки осуществляется (с 9-00 до 17-00 в рабочие дни) в присутствии представителя Заказчика.

Для проведения анализа стоимости Заказчик предоставит Исполнителю детализированную историческую информацию об имуществе в формате Microsoft Excel, детальные расшифровки статей бухгалтерской отчетности Заказчика, юридические и правоустанавливающие документы на объекты недвижимого имущества, а также прочую необходимую для оказания услуг информацию, в соответствии с запросом Исполнителя. Сформировав единую базу данных: финансовой, технической и бухгалтерской информации об анализируемых объектах в едином формате на основании данных, предоставленных руководством и техническими специалистами Заказчика, Исполнитель оказывает услуги по заявке Заказчика в соответствии с Заданием на оценку.

В рамках выбранных подходов специалистами, на основе анализа рыночных данных и мнения технических специалистов Заказчика, будет определена рыночная стоимость анализируемого имущества Заказчика. После этого осуществляется подготовка окончательного проекта Отчета об оценке имущества и обсуждение их с соответствующими специалистами Заказчика, предоставляются заверенные отчеты по результатам проведения оценки имущества по состоянию на дату оценки (01.01.2022 г.).

Факт оказания услуг оформляется составлением Отчета об оценке стоимости имущества.

Услуги считаются оказанными в момент подписания Сторонами

акта сдачи-приемки оказанных услуг по оценке и передачи Заказчику письменного отчета об оценке Объекта оценки в 2-х экземплярах и электронного письменного Отчета об оценке Объекта оценки.

При отсутствии какого-либо имущества, указанных выше, Оценщик обязан будет сделать соответствующую отметку (комментарий) в Отчете.

В случае окончания установленного срока действия отчета об оценке, по требованию Заказчика, предусматривается единовременная актуализация отчетов об оценке, без взимания дополнительной платы.

Определяя величину стоимости, Исполнитель должен учесть всю полноту влияния основных факторов, к числу которых относятся доход, генерируемый оцениваемым объектом, риски, сопровождающие получение этого дохода, среднерыночный уровень доходности на аналогичные объекты, характерные черты оцениваемого объекта, включая состав и структуру имущества и обязательств (или составных элементов), конъюнктура рынка, текущая ситуация в отрасли и в экономике в целом. От этих и других ценообразующих факторов зависит качество определенной стоимости, которое имеет важное значение в принятии взвешенного управленческого решения, направленного на максимизацию потенциального дохода.

При выполнении проекта Исполнитель берет на себя следующие обязательства:

- Соблюдение при осуществлении оценочной деятельности требований и условий Закона и стандартов оценочной деятельности, установленных законодательством Республики Узбекистан;

- Предоставление по запросу заказчика информации о требованиях законодательства, регламентирующего оценочную деятельность, а также полную информацию по проводимой работе;

- Обеспечение сохранности документов, получаемых в ходе проведения оценки;

- Обеспечение конфиденциальности информации, полученной от заказчика в ходе проведения оценки;

- Ответственность за достоверность Отчета в соответствии с законодательством Республики Узбекистан об оценочной деятельности и иными актами законодательства.

4. Этапы проекта

В рамках оказания услуг по оценке стоимости имущества Заказчика, применяемые процедуры должны соответствовать требованиям Единого Национального Стандарта Оценки (ЕНСО) РУз.

Для достижения обозначенных целей и задач Исполнитель по договору должен выполнить работы по следующим этапам.

Этап 1. Подготовка к проекту

На данном этапе Исполнитель совместно с Заказчиком обязан:

- определить и утвердить состав проектной команды со стороны Исполнителя;
- провести мероприятия по мобилизации проектной команды Исполнителя;
- сформировать рабочую группу по проекту из числа специалистов оценщиков и налоговых консультантов Исполнителя и представителей Заказчика;
- разработать и согласовать детальный график работ по проекту.

Этап 2. Планирование и сбор информации для оценки стоимости имущества

Объем работ на Этапе 2 должен включать следующие направления:

- формирование и отправка информационного запроса Исполнителем;
- сбор данных, формирование единой базы данных: сверка кадастровых данных с бухгалтерскими данными учета, технической и бухгалтерской информацией об анализируемых объектах в едином формате на основании данных, предоставленных руководством и техническими специалистами Заказчика;
- проведение инвентаризации кадастровых данных со стороны Заказчика с участием Исполнителя;
- подготовка и согласование Исполнителем периметра работ (с Заказчиком и его Аудитором или Внутренним аудитором);
- формирование и согласование с Заказчиком и (или) его представителями комплекса расчетно-методологических допущений для проведения расчетов и формирования отчета об оценке;

- сортировка недвижимого имущества по параметрам, приведенным в статье 412 Налогового кодекса и Информационного сообщения Министерства финансов Республики Узбекистан;

- проведение мероприятий по осмотру объектов оценки и их групп.

Этап 3. Проведение обзора макроэкономической ситуации, отраслевой характеристики и описание АО «Узбекнефтегаз»

На данном этапе Исполнитель с участием специалистов Заказчика должен выполнить следующие работы:

- проведение обзора макроэкономической ситуации Республики Узбекистан за последние 3 года до даты оценки;

- формирование отраслевого обзора нефтегазовой отрасли Узбекистана;

- выполнение описания АО «Узбекнефтегаз» и его бизнеса.

Этап 4. Проведение оценочных расчетов стоимости оцениваемого имущества.

Объем работ на Этапе 4 должен включать следующие направления:

- анализ полученной информации в ходе Этапа 1, 2 и 3;

- классификация оцениваемых активов;

- выполнение оценки стоимости объектов оценки;

Проведение расчетов

В рамках выбранных подходов специалистами на основе анализа рыночных данных и мнения технических специалистов Заказчика будет определена стоимость оцениваемых активов Заказчика.

Этап 5. Подготовка проекта отчета об оценке и соответствующих расчетных моделей и согласование их со специалистами Заказчика и внешним Аудитором.

- Подготовка расчетных моделей и окончательного проекта отчета об оценке недвижимого имущества на 01.01.2022 г. и обсуждение их с соответствующими специалистами Заказчика;

- Предоставление и обсуждение комментариев внутренних и/или внешних аудиторов к предварительному варианту отчета и соответствующих расчетных моделей.

Этап 6. Подготовка окончательного варианта отчета об оценке активов и обязательств

- Внесение комментариев Заказчика и подготовка окончательного варианта отчета об оценке активов;

- Предоставление Заказчику заверенных отчетов по результатам проведения оценки недвижимого имущества по состоянию на дату оценки.

- Согласование с кадастровыми службами и налоговым комитетом результатов оценки.

5. Основные условия

- Фиксированная стоимость по договору с выделением накладных расходов Исполнителя отдельной суммой. Размер любых расходов Исполнителя, связанных с командировками, проживанием, пересылкой корреспонденции и т.п. должен быть ограничен фиксированной суммой, не подлежащей изменению в течение действия договора.

- Стабильность команды и сохранение основных менеджеров, курирующих проект, в течение всего срока действия договора.

- Проведение Заказчиком интервью с участниками проектной команды Исполнителя на этапе оценки тендерного предложения потенциального Исполнителя.

- Язык оказания услуг: русский и/или узбекский.

6. Результаты оказания услуг и порядок их сдачи и приемки

Приемка услуг исполнителя производится на основании актов сдачи-приемки выполненных работ, на основании результатов, утвержденных руководством Заказчика.

Основными результатами проекта должны являться:

По Этапу 1:

- Состав проектной команды;
- Мобилизация проектной команды;
- Формирование списка рабочей группы;
- План-график работ по проекту.

По Этапу 2:

- Информационный запрос со списком необходимой информации;

- Формирование единой база данных;
- Согласование периметра работ с Заказчиком и его Аудитором;
- Осмотр объектов оценки и/или их групп;
- Составление документа с объемом работ.

По Этапу 3:

- Предоставление Заказчику проекта обзора макроэкономической ситуации, отраслевой характеристики и описание системы АО «Узбекнефтегаз» с учетом проведения идентификации ЕГДП и экономического обоснования их выделения.

По Этапу 4:

- Согласованная с Заказчиком методология оценки объектов недвижимости и выбранных подходов к оценке для целей определения справедливой стоимости

- Классификация активов и расчетные модели оценки. (Дополнительно согласуется с Заказчиком и его Аудитором)

По Этапу 5:

- Проект отчета об оценке стоимости недвижимости, результаты расчетов стоимости и согласование их со специалистами и внешним Аудитором.

По Этапу 6:

- Заверенный Исполнителем Отчет об оценке активов по состоянию на дату оценки в соответствии с ЕНСО.

7. Требования к составу закупочной документации

Потенциальный Исполнитель для участия в закупочной процедуре должен предоставить:

- Техническое предложение с указанием: подхода к выполнению проекта, используемой методологии, количества планируемых человеко-часов с привязкой к участникам проектной команды Исполнителя по форме согласно приложению №3 к настоящему Техническому заданию;

- График реализации проекта с указанием сроков, этапов и основных отчетных документов по проекту по форме согласно приложению №4 к настоящему Техническому заданию;

- Референц-листы (рекомендательные письма) с указанием не менее 3-х компаний, для которых Исполнителем были оказаны услуги

подобного класса сложности;

– Информацию о специалистах, которые будут задействованы в данном проекте, с указанием Ф.И.О., квалификации, опыта работы на аналогичных проектах и копий сертификатов (дипломов), выданных республиканским уполномоченным органом и/или международными организациями.

8. Требования к претенденту (Исполнителю):

– Наличие опыта за последние 3 года по оценке объектов недвижимости крупных налогоплательщиков Республики Узбекистан: подтверждается информацией о крупных налогоплательщиках где успешно проведена работа по оценке недвижимости с указанием даты проведения, контактных данных ответственного лица крупного налогоплательщика (телефонов и адреса электронной почты контактных лиц, которые могут подтвердить наличие и качество реализованных проектов);

– Наличие в штате, а также в проектной команде одного специалиста с сертификатом Налогового консультанта: подтверждается копией приказа о принятии на работу и/или трудовой книжки и копией сертификата налогового консультанта;

– Наличие у Исполнителя действующего на дату проведения работ по оценке сертификата контроля качества ISO 9001:2015: подтверждается копией сертификата контроля качества ISO 9001:2015;

– Наличие страхового полиса с надлежащим сроком действия на сумму не менее 3 миллиардов сум без франшизы: подтверждается копией страхового полиса;

– Опыт работы компании на рынке оценочных услуг не менее 5 лет: подтверждается информацией о хозяйствующих субъектах, где проводились работы по оценке имущества с указанием даты проведения работ;

– Наличие лицензии на оценочную деятельность, полученную от уполномоченных органов Республики Узбекистан и/или наличие в реестре оценочных организаций на дату проведения закупочных процедур:

подтверждается копией лицензии на оценочную деятельность или реестром оценочных организаций на дату проведения закупочных процедур;

– Активная вовлеченность руководства Исполнителя по обеспечению успешной реализации проекта в установленные сроки. Активная вовлеченность обосновывается в план-графике выполнения проекта, где руководитель (партнер) аудиторской организации четко должен указать предварительные даты встречи и обсуждения вопросов по проекту с руководством Заказчика;

9. Требования по объему гарантий качества работ и услуг

Исполнитель должен описать гарантии качества работ и услуг, исходя из целевого направления и ожидаемого результата по завершению проекта:

– согласование (обобщение) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки;

– проведение оценки согласно требованиям законодательства Республики Узбекистан об оценочной деятельности, Национальных стандартов оценки имущества, задания на оценку и договора об оценке с сопровождением при проведении экспертизы отчета об оценке данного имущества;

– обоснование примененных оценщиком стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;

– обоснование использования правовой, рыночной, финансовой, технической и иной информации и источников ее получения;

– наличие и полнота разъяснений специальных терминов, обоснований и выводов;

– наличие и полнота необходимых документов и материалов, содержащихся в приложениях к отчету об оценке;

– правильное применения затратного, сравнительного и доходного подходов, а также правильность выбора и применения методов оценки в рамках каждого из подходов, обоснование их использования (отказа от использования);

- корректное проведение согласования расчетов различными подходами к оценке;
- обоснование примененных оценщиком стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;
- качественное оформление результатов;
- соответствие используемых в расчетах данных исходным и другим данным, приведенным в различных разделах отчета об оценке и приложениях к нему.

Гарантия качества работ и услуг также подтверждается со стороны экспертов-оценщиков консалтинговой организации, проводящей экспертизу достоверности отчетов об оценке имущества.

10. Содержание коммерческого предложения

Претендент несет ответственность за предоставление достоверной информации и дополнительной документации для обеспечения глубокой и объективной оценки предложения. В данном разделе приведена предпочтительная структура предложения и описание содержания основных его разделов.

Структура предложения:

1. Краткое содержание предложения;
2. Цели и задачи проекта;
3. Функциональные и организационные рамки проекта;
4. Подходы к реализации проекта;
5. Этапы выполнения работ по указанному сроку;
6. Опыт рабочей команды.

Формат содержания конкурсного предложения приведен в приложении №2 к настоящему Техническому заданию. Если Претендент готов предложить альтернативный подход к проекту, который, по его мнению, принесет дополнительные преимущества для Заказчика, информацию об этом необходимо привести в данном разделе со ссылкой на отдельный документ.

11. Ответственность претендента за надлежащую подготовку предложения

Тщательная подготовка предложения в соответствии с требованиями, изложенными в настоящем документе, является ключевым

фактором для обеспечения объективной и своевременной оценки предложения Претендента. Неполная, либо недостоверная информация будет препятствовать процессу оценки и может снизить шансы Претендента на успех. Качество предложения Претендента будет рассматриваться как показатель его способностей и заинтересованности в предлагаемом проекте.

Заказчик не несет никаких обязательств перед Претендентом по оплате за информацию, полученную в ответ на данный документ. Данный документ не накладывает на Заказчика никаких обязательств по оплате затрат Претендента, понесенных в связи с подготовкой или предоставлением предложения, ни по заключению договора на оказание услуг.

Кроме заполнения и подписания официальной формы Претендентом, предложение должно включать подтверждение того, что требования Заказчика понятны, и что предлагаемое решение соответствует либо превосходит предъявленные Заказчиком требования. К тому же предложение должно четко указывать любые корректировки, специальные условия, отклонения либо исключения, применяемые по отношению к любым техническим, операционным, либо коммерческим требованиям, содержащимся в данном документе.

Приложение № 1
к Техническому заданию

Перечень
производственных активов, входящих в организационный объем оценки
недвижимости АО «Узбекнефтегаз» по состоянию на 01.01.2022 год

№ п/п	Наименование организаций	Адрес и контактный номер организации
1	АО "Узбекнефтегаз"	г. Ташкент, ул. Истикбол, 21
Управления (цеха) по добыче нефти и газа, переработка газа:		
2	Мубарекское нефтегазодобывающее управление (МНГДУ)	Кашк.обл. Мубарекск.р-н, г.Мубарек
3	Шуртанское нефтегазодобывающее управление (ШНГДУ)	Кашкадарьинская обл. пос.Шуртон
4	Газлийское нефтегазодобывающее управление (ГНГДУ)	Бухарская.область, .г.Газли
5	Устюртское газодобывающее управление (УГДУ)	Рес.Каракалп., Конградск.р-н., ул. Гарезсизлик, 110
6	Водий нефтегазодобывающее управление (ВНГДУ)	Андижанская обл., г. Андижан, просп. Навои, 97.
6	Мубарекский газоперерабатывающий завод (МППЗ)	Кашк.обл. Мубарекск.р-н, г.Мубарек

Содержание конкурсного предложения

1. Краткое содержание предложения
2. Цели и задачи проекта
3. Функциональные и организационные рамки проекта
4. Подходы к реализации проекта
5. Этапы работ по проекту
6. Сроки выполнения работ
7. Проектный опыт и проектная команда
8. Подтверждение срока действия предложения
 - Приложение 1. График выполнения работ по проекту
 - Приложение 2. Предложение претендента по срокам выполнения работы

Главный бухгалтер

МП

Предложение претендента по срокам выполнения работы

для участия в выборе компании, способной оказать услуги в рамках проекта «Аудит по МСА отдельной финансовой отчетности АО «Узбекнефтегаз», составленной по МСФО за 2022 год»

Наименование и адрес претендента:

Претендент гарантирует выполнение указанных в таблице объемов консультационных услуг в следующих затратах рабочего времени.

№ п/п	Наименование задачи и этапа	Состав команды Претендента	Суточное рабочее время	Рабочие дни	Общее количество затрачиваемого времени
1	2	3	4	5	6
1.1	Этап 1	Руководитель			
		Консультант 1...			
		Консультант 2...			
Итого по этапу 1					
1.2	Этап 2	Руководитель			
		Консультант 1...			
		Консультант 2...			
Итого по этапу 2					
1.3	Этап 3	Руководитель			
		Консультант 1...			
		Консультант 2...			
Итого по этапу 3					
1.4	Этап 4	Руководитель			
		Консультант 1...			
		Консультант 2...			
Итого по этапу 4					
	Этап 5	Руководитель			

№ п/п	Наименование задачи и этапа	Состав команды Претендента	Суточное рабочее время	Рабочие дни	Общее количество затрачиваемого времени
1.5		Консультант 1...			
		Консультант 2...			
	Итого по этапу 5				
1.6	Этап 6	Руководитель			
		Консультант 1...			
		Консультант 2...			
	Итого по этапу 6				
Командировочные расходы					
Всего по Проекту					

Руководитель предприятия

Главный бухгалтер

МП

Приложение № 3 к Техническому заданию

Пример оформления графика выполнения работ по проекту

График выполнения работ по проекту

Этап	Задача	Результаты	Начало	Окончание
	Этап 1.			
	Этап 2.			
	Этап 3.			
	Этап 4.			
	Этап 5.			
	Этап 6.			

Руководитель предприятия

Главный бухгалтер

МП