

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Заказчик - Агентство по управлению государственными активами Республики Узбекистан.

2. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости акций для последующей реализации в установленном порядке.

Оценка производится в соответствии с Единым национальным стандартом оценки (далее—ЕНСО) Республики Узбекистан.

3. Объект оценки

Объектом оценки является 51 % пакета акций АО «Бектемир спирт-экспериментал заводи» (также по тексту – Компания).

№	Наименование	Информация
1	Наименование Компании	АО «Бектемир спирт-экспериментал заводи»
	Организационно-правовая форма	Акционерное общество
2	Место нахождения	Республика Узбекистан, город Ташкент, Бектемирский районн, ул. Х.Байкаро, 91
3	ИНН	206922060
4	Основной государственный регистрационный номер и дата его присвоения	АО «Бектемир спирт-экспериментал заводи» №493-02 от 28.06.2007г.
5	Уставный капитал	21 000 000 000 (двадцать один миллиард) сум
6	Здания и сооружения (кв.м.):	11 163,0 кв.м
	Общая площадь земель (га):	1,7 га

4. Исполнитель и оценщик – лица, ответственные за оценку

5. Имущественные права на объект оценки

Право собственности.

6. Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки будут использованы Заказчиком по своему усмотрению.

7. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы продажа актива на дату оценки заинтересованным продавцом заинтересованному покупателю в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон обладала бы достаточной информацией, действовала расчетливо и без принуждения.

8. Дата оценки

Оценка проводится по состоянию на 01.01. 2022 г.

9. Срок проведения оценки

30 рабочих дней с даты заключения договора на оказание оценочных услуг.

10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Оценка Объекта оценки проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком и/или Объектом оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. В случае выявления обременений в процессе оценки Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете об оценке и учесть их в расчетах.

В оценке необходимо использовать официальную бухгалтерскую отчетность компании, бизнес и/или активы которой являются объектом оценки, а также расшифровки, сформированные на основе официальной бухгалтерской отчетности. Использование в оценке управленческой отчетности допускается.

Первичные документы (их копии), предоставленные Компанией для оценки, должны быть подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Компании, бизнес и/или активы которой являются объектом оценки. Первичные документы должны быть подшиты в соответствующий том приложения к отчету об оценке.

Отчет должен содержать профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, должны быть основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.

Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не берет на себя никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

Специальные допущения для оценки Объектов оценки

Все расчеты в рамках подходов к оценке объекта оценки должны формироваться, исходя из рыночных условий, на следующих факторах, тенденциях и документах:

- на анализе деятельности компании не менее 3 лет, предшествующих дате оценки;
- на анализе деятельности компании на дату оценки;
- на действующей контрактной базе на поставку произведенной продукции и на выигранных тендерах, по которым в настоящее время идет подготовка к подписанию договоров на поставку производимой продукции;
- на макроэкономических предпосылках и рыночных тенденциях в сегментах, к которым относится оцениваемое общество, а также в сегментах, к которым относятся основные поставщики и покупатели (необходимо избежать ситуацию, при которой в Отчете об оценке используются нерыночные условия действующих контрактов за горизонтом периода действия таких контрактов - любые отклонения могут быть использованы в оценке только на горизонте действующих контрактов, после истечения срока действия таких договоров необходимо использовать рыночные предпосылки).

Расчеты в рамках доходного подхода к оценке бизнеса должны формироваться, в том числе, на основе действующей контрактной базы на поставку продукции (работ, услуг), на выигранных тендерах, по которым осуществляется подготовка к подписанию договоров, на иных подтверждающих основаниях (протоколы намерений, планы, концепции и др.)

В Отчете об оценке необходимо избежать использования различных источников макроэкономических данных без анализа сопоставимости допущений, то есть необходимо использовать единые источники макроэкономических данных (инфляция, валютный курс и т.д.). При использовании различных источников, необходимы соответствующие комментарии (привести в Отчете об оценке).

При наличии судебных решений в отношении Общества, его активов и/или задолженностей Оценщик обязан их учесть.

Прочие допущения и ограничения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с Заказчиком. Исполнитель (оценщик) обязан обсудить вышеуказанные допущения с Заказчиком и письменно согласовать их с Заказчиком.

11. Требования к Исполнителю

Исполнитель должен удовлетворять следующим требованиям:

- Организация не должна участвовать в проведении аудита Объекта оценки
- иметь практику выполнения не менее 3 аналогичных проектов (в т.ч. приватизации) по оценке по национальным стандартам с указанием перечня, телефонов и электронных почт контактных лиц, которые могут подтвердить наличие и качество реализованных проектов. Допускается предоставление письменных рекомендаций от клиентов (копии, заверенные печатью оценочной организации);
- Осуществлять деятельность по оценке бизнеса (активов) не менее 1 года до даты заключения договора (определяется по дате выдачи лицензии)

12. Исполнитель обязан:

- соблюдать требования и условия, установленные законодательством Республики Узбекистан для осуществления оценочной деятельности;

- предъявлять по требованию Заказчика перед заключением договора на проведение оценочных работ, членство в одном из профессиональных общественных объединений оценочных организаций, квалификационный сертификат оценщика (оценщиков), которые будут непосредственно участвовать в оценке;

- сообщать Заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, установленных законодательством об оценочной деятельности, препятствующих проведению объективной оценки, в том числе при не соблюдении независимости;

- предоставлять по запросу Заказчика полную информацию по проводимой работе;

- обеспечить сохранность документов, получаемых в ходе проведения оценки;

- обеспечивать конфиденциальность информации, полученной от Заказчика в ходе проведения оценки в течении 3 лет и обеспечить это со стороны сотрудников, которые будут уволены до конца этого периода;

- Исполнитель не должен быть каким-либо образом, аффилированным с Компанией, а также с любым известным ему потенциальным инвестором. Исполнитель не имеет право получать либо иметь какие-либо гарантии дополнительного вознаграждения (компенсаций) от какого-либо потенциального инвестора в связи с осуществлением оценки Компании. В случае, если Исполнитель аффилирован с каким-либо потенциальным инвестором, либо Исполнитель (связанные с иным компанией в Узбекистане или других странах, в том числе, входящие в одну международную сеть) оказывал услуги любому известному потенциальному инвестору по оценке, аудиту, консультационным либо иным профессиональным услугам, то Исполнитель до подписания договора на оценку должен письменно раскрыть подробности и содержание оказания подобных услуг, включая вид услуг, период (годы) оказания услуг, страны и т.д. в целях подтверждения независимости. Заказчик дополнительно будет иметь право произвести соответствующие письменные запросы в процессе оценки на предмет подтверждения/не подтверждения указанных фактов, а Исполнитель будет обязан письменно осуществить данные раскрытия в отношении любого имеющегося на период проведения оценки потенциального инвестора. Исполнитель не имеет права получать

либо иметь какие-либо гарантии дополнительного вознаграждения (компенсаций) от какого-либо потенциального инвестора в связи с осуществлением оценки Компании.

13. Требования к проведению оценки

При проведении оценки могут быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы к оценке. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. В случае невозможности применения какого-либо из подходов, в соответствующем разделе Отчета об оценке должен быть приведен обоснованный отказ от применения такого подхода к оценке. Выбор методов в рамках подходов осуществляется Оценщиком исходя из специфики объекта оценки и перспектив его дальнейшего наиболее эффективного использования.

Оценка выполняется в соответствии с требованиями законодательств Республики Узбекистан.

14. Требования к отчету об оценке

Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде в незащищенном режиме (с возможностью редактирования), все расчетные таблицы/файлы на русском языке в формате Excel в незащищенном виде (с возможностью редактирования) с сохранением формул/связей, а также исходные отсканированные рабочие документы и описание основных активов оцениваемого Общества в таблицах Excel.

Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки, оформленного в установленном порядке в двух экземплярах (далее – Отчет).

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

Документы, предоставляемые Компанией, должны быть оформлены надлежащим образом: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и скреплена печатью данного юридического лица.

Отчет должен быть пронумерован постранично, скреплен печатью, а также подписан Оценщиком и Руководителем Исполнителя.

15. Отдельные требования к отчету об оценке

В Отчете об оценке должно быть вынесено в отдельное приложение описание оценки основных средств, объектов незавершенного строительства и объектов лизинга, имеющих у оцениваемой компании на дату оценки. Итоги расчета рыночной стоимости данных активов должны быть приведены, в том числе, в табличном виде пообъектно.

При проведении оценки бизнеса обязательным является однозначная и точная идентификация деятельности оцениваемого Общества, описание организационной и операционной структуры оцениваемого объекта, характеристика рынков присутствия объекта и окружения объекта оценки, указание на установленные и фактические производственные мощности, описание производственного цикла, характеристика используемой технологии и т.д.

16. Специальные требования к расчетам

В Отчете об оценке должно быть приведено описание используемых подходов, методов и процедур расчетов внутри каждого подхода, обоснован выбор используемых подходов и применяемых методов внутри каждого подхода.

Необходимость применения/отказ от применения скидок и премий на контроль и низкую ликвидность должны быть описаны в соответствующих подходах к оценке и в итоговом согласовании результатов.

В рамках доходного подхода при оценке бизнеса:

- В доходном подходе стимулирующими/ограничивающими факторами роста объемов продаж компании будут являться:

- темпы роста рынка, емкость рынка;
- динамика доли Компании на этом рынке;

- установленные мощности и стимулирующие/ограничивающие их использование технологические факторы. Необходимо надлежащим образом обосновать прогнозную фактическую загрузку производственных мощностей действующими контрактами/рамочными договорами (протоколами) по видам выпускаемой продукции/работ/услуг. Кроме того, при прогнозировании цен и объемов реализации обязательно должен учитываться ожидаемый ввод новых мощностей конкурентами/Компанией, в частности, будут учтены риски/возможности по снижению (увеличению) объемов/цен реализации Компании, проанализированы цены реализации и рентабельность конкурентов, а также сделаны обоснованные выводы о рентабельности Компании в прогнозном и постпрогнозном периоде;

- длительность прогнозного периода должна быть определена с учетом экономических циклов отрасли/отраслей основных потребителей (прогнозный период должен быть не менее одного полного цикла), а также определяться наличием обоснованных прогнозов Компании и временем выхода Компании на устойчивые темпы развития;

- при построении макроэкономических прогнозов необходимо руководствоваться прогнозами макроэкономических показателей, сформированными комитетом Республики Узбекистан по статистике и ведущими аналитическими агентствами;

- цены на сырье и реализуемую продукцию должны прогнозироваться с учетом существующих и перспективных механизмов ценообразования: используемые допущения по прогнозу цен на сырье и материалы должны быть обоснованы, в Отчете об оценке должны быть приведены ссылки на соответствующие источники прогнозов. В случае расхождения прогнозов различных источников следует провести их сравнительный анализ. При использовании консенсус-прогноза аналитических агентств, должна быть приведена информация обо всех имеющихся в распоряжении Заказчика, Исполнителя и/или Оценщика прогнозах;

- прогноз статей себестоимости проводить поэлементно по видам выпускаемой продукции с учетом фактической загрузки имущественного комплекса;

- при наличии у Компании активов, приобретаемых в лизинг, необходимо в себестоимости учесть платежи по договорам лизинга, а также постановку на баланс по выкупной стоимости предметов лизинга, их амортизацию, уплату налога на имущество и учет капитальных вложений на их поддержание в рабочем состоянии;

- уровень капитальных вложений в прогнозном периоде должен быть достаточным для осуществления текущих программ по поддержанию основных фондов Компании в рабочем состоянии с учетом замены по окончании срока полезного использования и проведения необходимых капитальных ремонтов, а также достаточным для реализации

программ модернизации существующих основных фондов и реализации новых инвестиционных проектов, если иное не предлагается Оценщиком с обоснованиями;

- размер поддерживающих инвестиций рекомендуется определять на уровне не ниже амортизационных отчислений, с учетом прогнозов инфляции. В противном случае, необходимо обосновать достаточность принимаемых к расчету инвестиций;

- полученные в результате построения прогнозной модели показатели использования мощности и рентабельности должны быть сопоставлены со среднеотраслевыми показателями; при наличии расхождений, в Отчетах об оценке должны быть приведены комментарии;

- динамика роста в постпрогнозном периоде должна быть обоснована прогнозом динамики потребления и цен, при этом обоснование загрузки в терминальный период должно быть основано на анализе среднеотраслевых показателей, перспектив развития отрасли, конкурентной среды и данных Заказчика по перспективному развитию Компании.

- инвестиционные проекты, которые находятся в реализации, а также в отношении, которых есть подтверждение намерений и перспектив их завершения, должны быть учтены в оценке, их стоимость должна быть выделена в структуре стоимости бизнеса Объекта оценки, а также приведен необходимый объем капитальных вложений для их завершения и указаны источники финансирования;

- в отчете об оценке должно быть приведено сравнение полученных показателей оборачиваемости со среднеотраслевыми и историческими значениями;

- в финансовой модели необходимо проанализировать динамику основных финансовых показателей в прогнозном периоде, начиная с даты оценки (выручка, расходы по обычным видам деятельности, все виды прибыли), и рентабельность всех видов прибыли за аналогичный период;

- стоимость активов, полученную доходным подходом, необходимо скорректировать на стоимость оцениваемого имущества, не участвующего в формировании прогнозируемых денежных потоков (неоперационные активы);

Основным инструментом для определения стоимости бизнеса в рамках метода дисконтированных денежных потоков является финансово-экономическая модель деятельности Компании (далее - Модель).

Модель представляет собой свод операционных, производственных, финансовых показателей, а также их прогнозы, прогнозы макроэкономических параметров и основные формы отчетности, включая отчет о прибылях и убытках (Profit and loss statement, income statement, P&L, IS), баланс (balance sheet, BS), отчет о движении денежных средств (Cash flow statement, CF).

Результатом построения Модели является составление Дисконтированных денежных потоков (DCF, discounted cash flow, ДДП), содержащего прогноз денежных потоков, дисконтирование денежных потоков и расчет стоимости инвестированного или собственного капитала Компании.

В рамках сравнительного подхода при оценке бизнеса:

- если Компания имеет либо будет иметь в период проведения оценки собственные котировки на открытых торговых площадках, необходимо определить стоимость Компании на основании собственных данных по рынку капитала и объяснить различия в оценках на этапе согласования результата;

- отбор компаний-аналогов должен быть осуществлен путем сопоставления Объектов оценки с компаниями-аналогами по виду деятельности, модели бизнеса, положению компании в отрасли, рентабельности, стадии развития бизнеса, размеру компании;

- при выборе и расчете мультипликаторов, используемых для формирования стоимости, должно быть соблюдено правило соответствия знаменателя временному периоду, единому для всех аналогов, которые используются в оценке.

В рамках затратного подхода при оценке бизнеса:

- оценку недавно построенных объектов недвижимости рекомендуется производить на основании исходно-сметной документации на данные объекты или актов приема путем приведения фактических затрат на строительство к Дате оценки; полученные в виде полной стоимости воспроизводства затраты на строительство в обязательном порядке должны быть проверены на соответствие среднерыночным данным;

- оценка зданий и сооружений может быть осуществлена на основании метода удельных показателей, в качестве которых может выступать стоимость строительства 1 кв., куб. или погонного метра. В отчете в обязательном порядке должны быть приведены источники получения ценовой информации, за достоверность которых несет ответственность Исполнитель;

- при оценке недавно приобретенного движимого имущества допускается использование контрактных цен, также, в том случае, если поставщиком является фирма-изготовитель (дилер); в этом случае к отчету должны быть приложены копии контрактов на поставку и таможенные декларации;

- при расчете стоимости движимого имущества методом индексации необходимо учитывать страну, где оно производится и применять соответствующие индексы и, если необходимо, курсы валют;

- для наиболее дорогих позиций основного технологического оборудования необходимо получить текущую ценовую информацию от фирм-изготовителей (дилеров); целесообразно, чтобы эта информация была подтверждена в виде писем, коммерческих предложений на поставку от фирм-изготовителей или официальных дилеров, прайс-листами, данными с официального сайта;

- полученные данные о полной стоимости воспроизводства/замещения всего комплекса целесообразно проверить на соответствие рыночным данным путем анализа информации

по строительству аналогичных инвестиционных проектов, заявленных или осуществленных в последнее время (если такие имелись); необходимо справочно рассчитать полученные удельные показатели на единицу мощности;

- при расчете накопленного износа требуется провести анализ структуры активов, в том числе на предмет наличия на Предприятии технологических участков/переделов с избыточной или недостаточной мощностью («узких» мест) - как одного из факторов функционального износа; указать перспективы по устранению дисбаланса мощностей (при его наличии);

- в случае недозагрузки производственных мощностей требуется проведение анализа на наличие внешнего устаревания;

- неоперационные активы необходимо оценивать при условии их реализации в отрыве от основного имущественного комплекса;

- в случае рассмотрения варианта распродажи активов требуется учет расходов, связанных с демонтажем оборудования, его предпродажной подготовкой, поиском потенциальных покупателей и т.д.

Исполнитель предоставит Заказчику два экземпляра Отчета и соответствующие приложения на узбекском/русском языке (первичные документы и их копии предоставляются на языке оригинала).

Настоящее Техническое задание подлежит дополнению/корректировке по итогам обсуждения и Исполнителем и будет неотъемлемым Приложением к Договору на проведение оценки.