|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **logo** | |  |
| **Ассоциация**  **«СРОО «Экспертный совет»** | | **Союз судебных экспертов «Экспертный совет»** |
| МРз–8/23 от 20.12.2023 |
| *реквизиты документа* |

|  |  |
| --- | --- |
| «УТВЕРЖДАЮ»  Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета, к.э.н.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ | «УТВЕРЖДАЮ»  Генеральный директор,  Председатель Методического совета, к.э.н.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.О. Ильин/ |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**по определению экономического обесценения электросетевого имущества**

1. Методические разъяснения (МРз) носят рекомендательный характер и предназначены для подготовки отчетов об оценке, заключений эксперта по результатам судебной оценочной экспертизы (экспертизы на установление стоимости)[[1]](#footnote-1), заключений специалиста, а также рецензий на заключения.

**2.** Пунктом 33 ФСО V [2] установлено, что экономическое устаревание (внешний износ, устаревание) представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами,  
в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса  
на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

**3.** Электросетевое имущество[[2]](#footnote-2), как правило, имеет явно выраженный признак экономического обесценения – тарифное регулирование, в рамках которого предельный размер тарифов за использование такого имущества (доходов от эксплуатации имущества) нормативно ограничен и может не обеспечивать возврат капитала и отдачу (доход) на капитал.

**4.** Основными методами расчетного обоснования величины внешнего обесценения являются:

**4.1.** Сравнение стоимости имущества, полученной по затратному подходу к оценке без учета внешнего обесценения, и стоимости данного имущества, полученной по доходному подходу к оценке.

**4.2.** Метод парного сравнения продаж – анализ соотношения стоимости аналогичного имущества с/без признаков внешнего обесценения.

**4.3.** Метод капитализации (дисконтирования) потерь – определение текущей стоимости разницы в доходах от аналогичного имущества с/без признаков внешнего обесценения.

**5.** Как правило, конъюнктура рынка и имеющаяся в распоряжении Оценщика информация таковы, что:

**5.1.** Для определения экономического обесценения электросетевого имущества следует использовать метод, указанный в п. 4.1, поскольку он отражает реальные денежные потоки, приходящиеся на оцениваемое имущество с учетом ограничений, которые вызваны тарифным регулированием.

**5.2.** Применение остальных методов невозможно или обеспечивает меньшую точность:

* метод парного сравнения продаж – отсутствует достаточное количество объектов-аналогов, либо они существенно различаются с объектом оценки;
* метод капитализации (дисконтирования) потерь – отсутствуют данные о прогнозной величине денежных потоков без учета влияния экономического обесценения или определение данной величины характеризуется высокой трудоемкостью / погрешностью / использованием большого количества существенных допущений.

**6.** Методы установления тарифов и принципы в электросетевой деятельности закреплены в Постановлении Правительства о ценообразовании в электроэнергетике [3]. В соответствии с п. 12 Постановления Правительства о ценообразовании в электроэнергетике применяются следующие методы определения размера тарифа:

* метод экономически обоснованных расходов («Затраты +»);
* метод долгосрочной индексации необходимой валовой выручки (ИНВВ);
* метод доходности инвестированного капитала (RAB);
* метод индексации тарифов;
* метод сравнения аналогов.

**7.** Величины внешнего обесценения электросетевого имущества определяются с учетом действующего законодательства в области электросетевой деятельности и принимаемых тарифных решений **в конкретном регионе** (регионе расположения электросетевого имущества). В зависимости от региона методы расчета тарифа для сетевой организации имеют специфику в части размера прибыли электросетевой компании и перечня расходов, которые можно компенсировать за счет тарифа.

**8.** Методическая основа МРз может быть использована для определения экономического обесценения иного имущества (объектов оценки).

Источники:

1. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001 №73-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
3. Постановление Правительства РФ № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» от 29.12.2011.

1. в части, не противоречащей Закону о судебно-экспертной деятельности [1] [↑](#footnote-ref-1)
2. линии электропередачи, силовые подстанции и т.п. [↑](#footnote-ref-2)