



в интересах оценщика!

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»



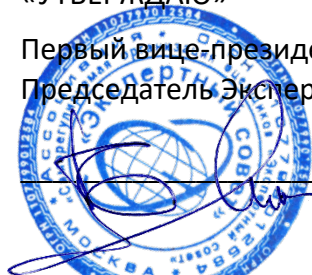
Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

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, 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 имущество², 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:

¹ в части, не противоречащей Закону о судебно-экспертной деятельности [1]

² линии электропередачи, силовые подстанции и т.п.

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.