



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»




Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МРз–8/23-2 от 02.04.2026

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. МРз развивают положения [7] по результатам их практической апробации.

2. Пунктом 33 ФСО V [3] установлено, что **экономическое (внешнее) обесценение** (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, тарифное регулирование, отраслевая переориентация, законодательные ограничения, сложности с транспортировкой и т. п.. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

3. **Электросетевое имущество**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 зачастую не обеспечивает возврат капитала и/или отдачу (доход) на капитал.

На практике электросетевое имущество может создаваться / использоваться в рамках деятельности, которая изначально не предполагает возврат капитала и отдачу на капитал такого имущества. Например, для электроснабжения небольшого населенного пункта в условиях отсутствия альтернативы или для обеспечения обороноспособности страны. В указанных примерах решение о создании / использовании имущества принимается на основе неэкономических критериев эффективности (выполнение социальных обязательств и т.д.). Подобные критерии не подлежат учету при определении стоимости в соответствии с положениями ст. 3 Закона об оценке [2].

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

² линии электропередачи, силовые подстанции и т.п.

4. Основными методами расчетного обоснования величины экономического (внешнего) обесценения являются:

4.1. Сравнение стоимости имущества, полученной затратным подходом к оценке (раздел IV ФСО V) без учета экономического обесценения, и стоимости данного имущества, полученной доходным подходом к оценке (раздел III ФСО V):

$$И_э = \frac{C_{БЭО}^{ЗП} - C_{ЭО}^{ДП}}{C_{БЭО}^{ЗП}},$$

где: $И_э$ – экономическое обесценение, %;
 $C_{БЭО}^{ЗП}$ – стоимость имущества без учета экономического обесценения, полученная затратным подходом, ден.ед.;
 $C_{ЭО}^{ДП}$ – стоимость имущества с учетом экономического обесценения, полученная доходным подходом, ден.ед.

4.2. Метод парного сравнения продаж – анализ соотношения стоимостей аналогичного имущества с/без признаков экономического обесценения, полученных по сравнительному подходу к оценке (раздел II ФСО V):

$$И_э = \frac{C_{БЭО}^{СП} - C_{ЭО}^{СП}}{C_{БЭО}^{СП}},$$

где: $C_{БЭО}^{СП}$ – стоимость аналогичного имущества без признаков экономического обесценения, полученная по сравнительному подходу, ден.ед.;
 $C_{ЭО}^{СП}$ – стоимость аналогичного имущества с признаками экономического обесценения, полученная по сравнительному подходу, ден.ед.

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

$$И_э = \frac{ДП_{БЭО} - ДП_{ЭО}}{R},$$

где: $ДП_{БЭО}$ – денежный поток имущества без учета экономического обесценения, ден.ед.;
 $ДП_{ЭО}$ – денежный поток имущества с учетом экономического обесценения, ден.ед.;
 R – ставка капитализации, доли ед.

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 позволяет учесть специфику денежных потоков, связанных с конкретным имуществом, с учетом ограничений, вызванных 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.

5.3. При определении величины затрат на замещение (воспроизводство) электросетевого имущества рекомендуется учитывать положения профильного приказа Минэнерго России от 26.02.2024 №131 [5], положения которого в т.ч. используются электросетевыми компаниями при защите инвестиционных программ в тарифных решениях в Федеральной антимонопольной службе.

6. Методы установления тарифов и принципы в электросетевой деятельности закреплены в Постановлении Правительства о ценообразовании в электроэнергетике [4]. 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 экономического 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. Распространенные специфические ошибки при определении величины экономического обесценения электросетевого имущества:

- неучет фактора локального расположения объекта оценки (например, выбранного метода тарифного регулирования, размера утверждаемых в регионе параметров необходимой валовой выручки (НВВ), степени загрузки активов в соответствии с профильными Методическими указаниями от 24.12.2014 №2390-э [6]);
- неучет фактического состояния объекта оценки, в т.ч. в части прогнозных вложений на поддержание его работоспособности;
- неучет прогнозного изменения действующих тарифов, информация о которых уже была известна на дату оценки;
- неучет состава затрат, характеризующего используемый в расчетах показатель стоимости строительства³, и его соотношения с составом затрат, необходимым для создания объекта оценки (проектные-изыскательские работы, материалы, работы, накладные расходы, норма прибыли);
- неучет существенных различий между объектом-аналогом и объектом оценки (в т.ч. в датах оценки и дате оферты).

9. 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 закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Постановление Правительства РФ № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» от 29.12.2011.

³ например, в форме рыночных данных (расценок) затрат строительных компаний на единицу объема строительства аналогичных объектов

5. Министерство энергетики Российской Федерации. Приказ от 26.02.2024 N 131 «Об утверждении укрупненных нормативов цены типовых технологических решений капитального строительства объектов электроэнергетики в части объектов электросетевого хозяйства».
6. «Методические указания по учету степени загрузки объектов электросетевого хозяйства при формировании тарифов и (или) их предельных минимальных и (или) максимальных уровней на услуги по передаче электрической энергии», утв. приказом Федеральной службы по тарифам от 24.12.2014 N 2390-э.
7. Методические разъяснения по определению экономического обесценения электросетевого имущества МР–8/23 от 20.12.2023 // <https://srosovet.ru/press/news/191223/> .